



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ARAGORN NPL 2018 SRL

DEBITORE:

SOGGETTO ESECUTATO 1, SOGGETTO ESECUTATO 2, SOGGETTO ESECUTATO 3

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca Palladini

CUSTODE:

I.V.G. di Sondrio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Martocchi

CF:MRTLCU80C14C623P

con studio in CHIAVENNA (SO) VIA MARIO DEL GROSSO 17A - presso Studio Associato Hangar 17a

telefono: 0343290171

fax: 0343290171

email: luca.martocchi@hangar17a.it

PEC: luca.martocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a COSIO VALTELLINO Via Statale 109, della superficie commerciale di 721,32 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Villa indipendente con ampio giardino costituita da: cantina, ripostiglio, lavanderia, locale caldaia, portico e ampia autorimessa a piano terra, cucina, soggiorno, n.3 camere, n. 2 bagni, studio, disimpegni e ampi terrazzi a piano primo, n.3 camere, bagno, ripostiglio, disimpegni e ampio terrazzo a piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 335 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 46 mq, rendita 121,16 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: pt, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada, mapp. 37-39-634-488-45-475-309
- foglio 26 particella 335 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe u, consistenza 16 vani, rendita 991,00 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t-1-2, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada, mapp. 37-39-634-488-45-475-309

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	721,32 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 630.155,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 630.155,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Valtellina Cheese srl con contratto di affitto



tipo 6+6, stipulato il 01/04/2012, con scadenza il 31/03/2024, registrato il 26/04/2012 a Morbegno ai nn. 1007/3/2012 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 14000.

Gli immobili inclusi nel presente lotto, unitamente ai fabbricati di cui ai lotti 2, 3, 9, 10, 11, 17, 18 e 19 sono interessati da contratto di locazione commerciale n. 1007/3/2012 registrato a Morbegno il 26/04/2012 stipulato tra soggetto esecutato 2 e soc. Valtellina Cheese srl il 01/04/2012 (antecedente alla data del pignoramento), con scadenza 31/03/2024 importo dichiarato per il complesso di immobili euro 14000,00 annui. Si precisa che, al momento del sopralluogo, l'immobile era utilizzato dai soggetti eseguiti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/11/2007 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 66851/17115 di repertorio, iscritta il 08/11/2007 a SONDrio ai nn. 02085/14135, a favore di Credito Valtellinese società cooperativa, contro soggetto esecutato 2, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.440.000,00.

Importo capitale: 800.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

Debitore non datore di ipoteca soggetto esecutato 1. annotazione del 27/01/2012 n. 110/1207 rinegoziazione tasso contratto di mutuo

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/01/2008 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 67224/17407 di repertorio, iscritta il 21/01/2008 a SONDrio ai nn. 87/716, a favore di Banca popolare di Sondrio scpa, contro soggetto esecutato 2 (terzo datore di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 425.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Debitore non datore di ipoteca soggetto esecutato 1.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73618/22249 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 93/900, a favore di Credito Valtellinese società cooperativa, contro soggetti eseguiti, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.420.000,00.

Importo capitale: 1.900.000,00.



Durata ipoteca: 30 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73623/22254 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a Sondrio ai nn. 94/900, a favore di Banca popolare di Sondrio scpa, contro soggetti eseguiti, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.060.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2019 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale ai nn. 528 di repertorio, trascritta il 30/07/2019 a Sondrio ai nn. 7203/8910, a favore di aragorn npl 2018 srl, contro soggetti eseguiti, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto eseguito 2 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/09/1970 a firma di Notaio Adolfo Greco ai nn. 40794/13667 di repertorio, trascritto il 30/09/1970 a Sondrio ai nn. 5506/6159

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 51/70**, intestata a soggetto eseguito 2, per lavori di costruzione fabbricato ad uso abitazione, rilasciata il 04/06/1970 con il n. 2036 di prot di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona R2 Tessuto residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverse distribuzioni interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA STATALE 109

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a COSIO VALTELLINO Via Statale 109, della superficie commerciale di **721,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Villa indipendente con ampio giardino costituita da: cantina, ripostiglio, lavanderia, locale caldaia, portico e ampia autorimessa a piano terra, cucina, soggiorno, n.3 camere, n. 2 bagni, studio, disimpegni e ampi terrazzi a piano primo, n.3 camere, bagno, ripostiglio, disimpegni e ampio terrazzo a piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 335 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 46 mq, rendita 121,16 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: pt, intestato a soggetto esecutato 2

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada, mapp. 37-39-634-488-45-475-309



- foglio 26 particella 335 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe u, consistenza 16 vani, rendita 991,00 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t-1-2, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada, mapp. 37-39-634-488-45-475-309

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa indipendente con ampio giardino costituita da: cantina, ripostiglio, lavanderia, locale caldaia, portico e ampia autorimessa a piano terra, cucina, soggiorno, n.3 camere, n. 2 bagni, studio, disimpegni e ampi terrazzi a piano primo, n.3 camere, bagno, ripostiglio, disimpegni e ampio terrazzo a piano secondo. Il fabbricato nel suo insieme presenta le seguenti caratteristiche: facciate in pietra a vista a piano terra e intonacate con finitura a civile ai piani superiori, struttura tetto in CA, manto in piotie; complessivamente il fabbricato realizzato negli anni '70 risulta in un buono stato di conservazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa sub 1	54,00	x	50 %	=	27,00
portico piano terra sub 2	119,64	x	30 %	=	35,89
locali accessori piano terra sub 2	139,00	x	50 %	=	69,50
locali abitazione piano primo sub 2	268,40	x	100 %	=	268,40
balconi piano primo sub 2	31,00	x	50 %	=	15,50
terrazzo piano primo sub 2	96,40	x	30 %	=	28,92
locali abitazione piano secondo sub 2	164,58	x	100 %	=	164,58
balconi piano secondo sub 2	18,96	x	50 %	=	9,48
terrazzo piano secondo sub 2	79,00	x	30 %	=	23,70
giardino pertinenziale	1.567,00	x	5 %	=	78,35
Totale:	2.537,98				721,32



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonchè dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 1 è pari ad € 1.250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 721,32 x 1.250,00 = **901.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 901.650,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 901.650,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio Valtellino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	721,32	0,00	901.650,00	901.650,00
				901.650,00 €	901.650,00 €

Riduzione del 30% per lo stato di occupazione:	€.	270.495,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€.	1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	630.155,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€.	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	630.155,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a COSIO VALTELLINO via Nazionale 77, della superficie commerciale di **1.384,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 1)
Fabbricato ad uso artigianale disposto su due livelli con ampia area esterna di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 251 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 3.580,00 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: s1-t, intestato a soggetto esecutato 1
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 192-250-306-537-252-strada-mapp.726-741-742-545

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

B capannone industriale a COSIO VALTELLINO via Nazionale 77, della superficie commerciale di **258,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
Vano cella interrato (mapp. 306 sub 2) nonché porzione di vano interrato del mapp 305, il tutto collegato tra loro e ai vani del corpo A con tunnel interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 306 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 202 mq, rendita 312,97 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: S1, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 305-252-537-251-250
- foglio 26 particella 305 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 116 mq, rendita 125,81 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: porzione PS1-PS2, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.317-252-306-250-871

Immobile costruito nel 1964.

C box doppio a COSIO VALTELLINO via Nazionale 77, della superficie commerciale di **127,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
Il presente corpo è costituito da alcuni fabbricati distinti al mapp 537 accessibili dall'interno dell'attività artigianale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 537 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 77 mq, rendita 202,81 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 306-252-251-250



L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

D terreno artigianale a COSIO VALTELLINO via Nazionale 77, della superficie commerciale di **1.031,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Trattasi di terreni in area urbanistica artigianale/residenziale attualmente interessati dall'ingresso pedonale/carraio di tutti i fabbricati inclusi nel presente lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1485 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 95, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.305-1484-871-194
- foglio 26 particella 1484 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 936, reddito agrario 4,11 €, reddito dominicale 4,59 €, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.1483-1485-305-306-251-192

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.801,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 670.715,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 670.715,50
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73618/22249 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a Sondrio ai nn. 93/900, a favore di Credito Valtellinese società cooperativa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.420.000,00.

Importo capitale: 1.900.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73623/22254 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a Sondrio ai nn. 94/900, a favore di Banca popolare di Sondrio scpa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.060.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/08/2003 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 56026 di repertorio, iscritta il 25/08/2003 a Sondrio ai nn. 1332/10713, a favore di Banca Popolare di Sondrio scpa, contro soggetti esecutati 1 e 2 , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a mapp 251, mapp 194 sub 1, mapp 306 sub 2.

Ipoteca iscritta sui beni inclusi nei lotti 2-3-4-5-6-7-8 della presente perizia

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/08/2003 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 56027 di repertorio, iscritta il 25/08/2003 a Sondrio ai nn. 1333/10713, a favore di Credito Valtellinese scr, contro soggetti esecutati 1 e 2 , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a mapp 251, mapp 194 sub 1, mapp 306 sub 2.

Ipoteca iscritta sui beni inclusi nei lotti 2-3-4-5-6-7-8 della presente perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2019 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale ai nn. 528 di repertorio, trascritta il 30/07/2019 a Sondrio ai nn. 7203/8910, a favore di aragorn npl 2018 srl, contro soggetti esecutati, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato 1 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/08/1977 a firma di Notaio Adolfo Greco ai nn. 60112/20309 di repertorio, trascritto il 03/08/1977 a Sondrio ai nn. 4970/5805.

Il titolo è riferito solamente a mapp 251

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 23/12/1974 a firma di Notaio Adolfo Greco ai nn. 54345/18178 di repertorio, trascritto il 20/01/1975 a Sondrio ai nn. 539/613.

Il titolo è riferito solamente a mapp 306 sub 2, mapp 537.

Diritto di usufrutto non cancellato, si è consolidato alla nuda proprietà per avvenuto decesso

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **112/1977**, intestata a soggetto esecutato 1, per lavori di costruzione fabbricato ad uso celle frigorifere e laboratorio lavorazione formaggi molli, presentata il 17/06/1977, rilasciata il 07/07/1977 con il n. 2341 di prot di protocollo, agibilità del 12/07/1995 con il n. 584 di prot di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp 251

Nulla osta per opere edilizie N. **PE del 1974**, intestata a soggetto esecutato 2, per lavori di costruzione fabbricato uso box, presentata il 30/05/1974, rilasciata il 03/10/1974.

Il titolo è riferito solamente a mapp 537

Concessione edilizia N. **PE 7523/98**, intestata a soggetto esecutato 2, per lavori di ristrutturazione edilizia ed adeguamento igienico sanitario costruzione esistente da adibirsi a spogliatoio/wc, presentata il 14/01/1998, rilasciata il 20/04/1998 con il n. CE 49/98 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPP 537

Concessione edilizia N. **PE 7646/98**, intestata a soggetto esecutato 2, per lavori di variante ristrutturazione edilizia ed adeguamento igienico sanitario costruzione esistente da adibirsi a spogliatoio/wc, rilasciata il 25/09/1998 con il n. ce 94/98 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp 537



Nulla osta per opere edilizie **N. 16/1970**, intestata a soggetto esecutato 2, per lavori di costruzione fabbricato ad uso box e cella frigorifera, presentata il 09/01/1970, rilasciata il 09/01/1970 con il n. 1 di prot di protocollo, agibilità del 30/09/1970 con il n. 247 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp 306 sub 2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona R2 Tessuto residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38. Il titolo è riferito solamente al mapp 1485

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto produttivo artigianale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 42. Il titolo è riferito solamente al mapp 1484, 306, 537 e porzione mapp 251

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona Verde ecologico di filtro. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40. Il titolo è riferito solamente al porzione mapp 251

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - piccole variazioni distribuzione interne mapp. 251; - piccole variazioni del corpo originario del mapp 537 e mancato accatastamento del corpo wc/spogliatoi nel lato est del mapp 537;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza cancellazione diritto di usufrutto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: voltura catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- voltura catastale: €.150,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 77

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a COSIO VALTELLINO via Nazionale 77, della superficie commerciale di **1.384,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 1)

Fabbricato ad uso artigianale disposto su due livelli con ampia area esterna di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 251 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 3.580,00 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: s1-t, intestato a soggetto esecutato 1
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 192-250-306-537-252-strada-mapp.726-741-742-545

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato ad uso artigianale disposto su due livelli con ampia area esterna di pertinenza. Il fabbricato risulta così composto: ampia cantina per stagionatura formaggi e disimpegno a piano interrato, celle, laboratorio e disimpegni a piano terra. I piani sono collegati da vano scale e montacarichi interno.

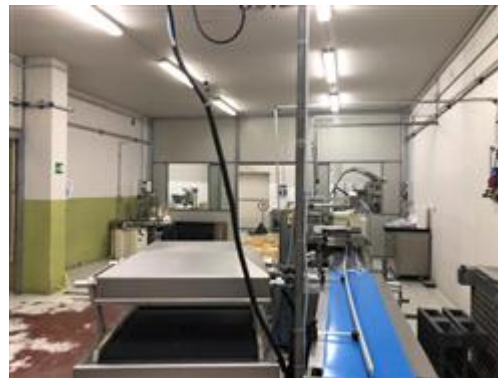
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano interrato mapp 251	183,60	x	60 %	=	110,16
piano terra mapp 251	516,12	x	100 %	=	516,12
terreno pertinenziale mapp 251	5.054,00	x	15 %	=	758,10
Totale:	5.753,72				1.384,38



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 2 corpo A è pari ad € 500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.384,38 x 500,00 = **692.190,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 692.190,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 692.190,00**

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 77

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

capannone industriale a COSIO VALTELLINO via Nazionale 77, della superficie commerciale di **258,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)



Vano cella interrato (mapp. 306 sub 2) nonchè porzione di vano interrato del mapp 305, il tutto collegato tra loro e ai vani del corpo A con tunnel interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 306 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 202 mq, rendita 312,97 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: S1, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 305-252-537-251-250
- foglio 26 particella 305 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 116 mq, rendita 125,81 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: porzione PS1-PS2, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.317-252-306-250-871

Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato ubicata al piano interrato ad uso vano cella (mapp. 306 sub 2) nonchè porzione di vano interrato del mapp 305, il tutto collegato tra loro e ai vani del corpo A con tunnel interrato.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano interrato mapp 306 sub 2	293,00	x	60 %	=	175,80
piano interrato mapp .305 sub 5	120,00	x	60 %	=	72,00
secondo piano interrato mapp 305 sub 5	37,00	x	30 %	=	11,10



Totale:	450,00	258,90
----------------	---------------	---------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 2 corpo B è pari ad € 500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 258,90 x 500,00 = **129.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.450,00**

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 77

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

box doppio a COSIO VALTELLINO via Nazionale 77, della superficie commerciale di **127,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Il presente corpo è costituito da alcuni fabbricati distinti al mapp 537 accessibili dall'interno dell'attività artigianale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 537 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 77 mq, rendita



202,81 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 306-252-251-250

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente corpo è costituito da alcuni fabbricati distinti al mapp 537 accessibili dall'interno dell'attività artigianale, in parte con destinazione autorimessa nella porzione principale ad ovest e attualmente utilizzata come depositi/celle dell'attività artigianale, oltre al corpo di fabbrica ad est con destinazione d'uso wc/spogliatoio a servizio dell'attività.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa mapp 537	90,00	x	100 %	=	90,00
tettoia mapp 537	18,00	x	30 %	=	5,40
spogliatoio wc mapp 537	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	140,00				127,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva



delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 2 corpo C è pari ad € 500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,40 x 500,00 = **63.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.700,00**

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 77

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

terreno artigianale a COSIO VALTELLINO via Nazionale 77, della superficie commerciale di **1.031,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Trattasi di terreni in area urbanistica artigianale/residenziale attualmente interessati dall'ingresso pedonale/carraio di tutti i fabbricati inclusi nel presente lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1485 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 95, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.305-1484-871-194
- foglio 26 particella 1484 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 936, reddito agrario 4,11 €, reddito dominicale 4,59 €, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.1483-1485-305-306-251-192



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi



di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni in area urbanistica artigianale/residenziale attualmente interessati dall'ingresso pedonale/carraio di tutti i fabbricati inclusi nel presente lotto. In particolare il mapp 1485 (deriva dal mapp 871) collega la strada via Nazionale con tutti i beni inclusi nel presente lotto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp 1484	936,00	x	100 %	=	936,00
mapp 1485	95,00	x	100 %	=	95,00
Totale:	1.031,00				1.031,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi di mercato effettuata è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 2 corpo D è pari ad € 75,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.031,00 x 75,00 = 77.325,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 77.325,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 77.325,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio Valtellino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;



- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	1.384,38	0,00	692.190,00	692.190,00
B	capannone industriale	258,90	0,00	129.450,00	129.450,00
C	box doppio	127,40	0,00	63.700,00	63.700,00
D	terreno artigianale	1.031,00	0,00	77.325,00	77.325,00
				962.665,00 €	962.665,00 €

Riduzione del **30%** per lo stato di occupazione: **€. 288.799,50**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.150,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 670.715,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 670.715,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a COSIO VALTELLINO via Nazionale 76, della superficie commerciale di **542,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Villa indipendente con ampio giardino costituita da: ripostiglio al piano interrato; atrio di ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina e wc a piano terra; camera matrimoniale con bagno patronale, cabina armadio e terrazzo, n.2camere, bagno e terrazzo al piano primo e vano sottotetto uso sala giochi/soggiorno, annesse autorimesse/depositi identificati catastalmente a mapp 306 sub 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t-1-2, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 305 sub. 3-4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 14,5 vani, rendita 898,64 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: s1-t-1-2, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.317-252-306-250-871
- foglio 26 particella 306 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 135 mq, rendita 355,58 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.305-252-537-251-250

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	542,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 567.086,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 500.000,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Valtellina Cheese srl con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/04/2012, con scadenza il 31/03/2024, registrato il 24/04/2012 a Morbegno ai



nn. 1007/3/2012 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 14000.

Gli immobili inclusi nel presente lotto, unitamente ai fabbricati di cui ai lotti 2, 1, 9, 10, 11, 17, 18 e 19 sono interessati da contratto di locazione commerciale n. 1007/3/2012 registrato a Morbegno il 26/04/2012 stipulato tra soggetto esecutato 2 e soc. Valtellina Cheese srl il 01/04/2012 (antecedente alla data del pignoramento), con scadenza 31/03/2024 importo dichiarato per il complesso di immobili euro 14000,00 annui. Alla data del soprallugo il fabbricato era utilizzato come abitazione del figlio dei soggetti esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73618/22249 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 93/900, a favore di Credito Valtellinese società cooperativa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.420.000,00.

Importo capitale: 1.900.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73623/22254 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 94/900, a favore di Banca popolare di Sondrio scpa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.060.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/08/2003 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 56026 di repertorio, iscritta il 25/08/2003 a Sondrio ai nn. 1332/10713, a favore di Banca Popolare di Sondrio scpa, contro soggetti esecutati 1 e 2 , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno.

Ipoteca iscritta sui beni inclusi nei lotti 2-3-4-5-6-7-8 della presente perizia

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/08/2003 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 56027 di



repertorio, iscritta il 25/08/2003 a Sondrio ai nn. 1333/10713, a favore di Credito Valtellinese srl, contro soggetti esecutati 1 e 2, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

Ipoteca iscritta sui beni inclusi nei lotti 2-3-4-5-6-7-8 della presente perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2019 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale ai nn. 528 di repertorio, trascritta il 30/07/2019 a Sondrio ai nn. 7203/8910, a favore di aragorn npl 2018 srl, contro soggetti esecutati, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 23/12/1974 a firma di Notaio Adolfo Greco ai nn. 54345/18178 di repertorio, trascritto il 20/01/1975 a Sondrio ai nn. 539/613.

Il titolo è riferito solamente a mapp 306 sub 1.

Diritto di usufrutto non cancellato, si è consolidato alla nuda proprietà per avvenuto decesso

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 08/08/1985 a firma di Notaio Adolfo Greco ai nn. 87271/27293 di repertorio, trascritto il 30/08/1985 a Sondrio ai nn. 5341/6521.

Il titolo è riferito solamente a mapp 305 sub 1 e 2.

Diritto di usufrutto non cancellato, si è consolidato alla nuda proprietà per avvenuto decesso

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) **N. 44/2004**, intestata a soggetto esecutato 2, per lavori di rifacimento tetto e sostituzione serramenti, presentata il 14/04/2004 con il n. 3836 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp 305

Nulla osta per opere edilizie **N. 16/1970**, intestata a soggetto esecutato 2, per lavori di costruzione fabbricato ad uso box e cella frigorifera, presentata il 09/01/1970, rilasciata il 09/01/1970 con il n. 1 di prot di protocollo, agibilità del 30/09/1970 con il n. 247 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp 306 sub 1

Concessione edilizia **N. 7191/96**, intestata a soggetto esecutato 2, per lavori di trasformazione d'uso di vano autorimessa in locale confezionamento formaggi, presentata il 02/12/1996, rilasciata il 21/04/1997 con il n. ce 29/97 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp 306 sub 1

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona R1 Tessuto residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 37

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza cancellazione diritto di usufrutto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: voltura catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- voltura catastale: €.150,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 76

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a COSIO VALTELLINO via Nazionale 76, della superficie commerciale di **542,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Villa indipendente con ampio giardino costituita da: ripostiglio al piano interrato; atrio di ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina e wc a piano terra; camera matrimoniale con bagno patronale, cabina armadio e terrazzo, n.2 camere, bagno e terrazzo al piano primo e vano sottotetto uso sala giochi/soggiorno, annesse autorimesse/depositi identificati catastalmente a mapp 306 sub 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t-1-2, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 305 sub. 3-4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 14,5 vani, rendita 898,64 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: s1-t-1-2, intestato a soggetto esecutato 2

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.317-252-306-250-871

- foglio 26 particella 306 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 135 mq, rendita 355,58 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t, intestato a soggetto esecutato 2

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.305-252-537-251-250

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 2004.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa indipendente con ampio giardino costituita da: ripostiglio al piano interrato; atrio di ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina e wc a piano terra; camera matrimoniale con bagno patronale, cabina armadio e terrazzo, n.2camere, bagno e terrazzo al piano primo e vano sottotetto uso sala giochi/soggiorno, annesse autorimesse/depositi identificati catastalmente a mapp 306 sub 1. Il fabbricato nel suo insieme presenta le seguenti caratteristiche: tetto in legno con manto in tegole, facciate esterne con finitura a civile e porzioni raso pietra. Complessivamente il fabbricato realizzato antecedentemente al 1942 e oggetto di interventi di manutenzione straordinaria nel 2004 risulta in un buono stato di conservazione.

Come da autorizzazione del giudice successivamente alla prima stesura della perizia, alla data odierna l'immobile risulta privo di alcuni elementi di finitura (basculante garage, cancello e recinzioni esterne, porte interne, parapetti e corrimani delle scale, punti luce e frutti impianto elettrico, arredi e sanitari). Tale modifica degli elementi architettonici di finitura ha riportato una riduzione del valore attribuita a corpo pari ad € 67.086,50 come indicato negli arrotondamenti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano interrato mapp 305 (solo porzione nord-est)	16,00	x	30 %	=	4,80
piano terra mapp 305	140,37	x	100 %	=	140,37
portico piano terra mapp 305	9,60	x	30 %	=	2,88
balcone piano terra mapp 305	4,00	x	50 %	=	2,00
piano primo mapp 305	139,48	x	100 %	=	139,48
balconi piano primo mapp 305	17,00	x	50 %	=	8,50
piano secondo mapp 305	132,00	x	100 %	=	132,00
terreno pertinenziale mapp 305	562,00	x	5 %	=	28,10
autorimesse mapp 306 sub 1	160,00	x	50 %	=	80,00
terreno pertinenziale mapp 306 sub 1	80,00	x	5 %	=	4,00
Totale:	1.260,45				542,13





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonchè dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 3 è pari ad € 1500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 542,13 x 1.500,00 = 813.195,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 813.195,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 813.195,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio Valtellino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	542,13	0,00	813.195,00	813.195,00
				813.195,00 €	813.195,00 €

Riduzione del **30%** per lo stato di occupazione: €. 243.958,50

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.150,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 567.086,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 67.086,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 500.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

LOTTO SOPPRESSO E ACCORPATO AL LOTTO 21

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



VALORE DI MERCATO (OMV):

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

LOTTO SOPPRESSO E ACCORPATTO AL LOTTO 21

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



VALORE DI MERCATO (OMV):

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

LOTTO SOPPRESSO E ACCORPATTO AL LOTTO 21

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



VALORE DI MERCATO (OMV):

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

LOTTO SOPPRESSO E ACCORPATO AL LOTTO 21

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



VALORE DI MERCATO (OMV):

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 8**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

LOTTO SOPPRESSO E ACCORPATO AL LOTTO 21

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



VALORE DI MERCATO (OMV):

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

LOTTO SOPPRESSO E ACCORPATO AL LOTTO 21

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



VALORE DI MERCATO (OMV):

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **ufficio** a COSIO VALTELLINO via nazionale 101, della superficie commerciale di **85,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/2 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)

Ufficio a piano terra composto da sala di attesa, n.2 vani ufficio e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 77 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t, intestato a soggetto esecutato 2 e 3
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.027,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.027,50
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Valtellina Cheese srl con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/04/2012, con scadenza il 31/03/2024, registrato il 26/04/2012 a Morbegno ai nn. 1007/3/2012 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 14000.

Gli immobili inclusi nel presente lotto, unitamente ai fabbricati di cui ai lotti 2, 3, 9, 1, 11, 17, 18 e



19 sono interessati da contratto di locazione commerciale n. 1007/3/2012 registrato a Morbegno il 26/04/2012 stipulato tra soggetto esecutato 2 e soc. Valtellina Cheese srl il 01/04/2012 (antecedente alla data del pignoramento), con scadenza 31/03/2024 importo dichiarato per il complesso di immobili euro 14000,00 annui.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/10/2006 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 64909/15617 di repertorio, iscritta il 09/10/2006 a Sondrio ai nn. 1839/13533, a favore di Credito Valtellinese società cooperativa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: 810.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta sui beni inclusi nei lotti 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 della presente perizia

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73618/22249 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a Sondrio ai nn. 93/900, a favore di Credito Valtellinese società cooperativa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.420.000,00.

Importo capitale: 1.900.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73623/22254 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a Sondrio ai nn. 94/900, a favore di Banca popolare di Sondrio scpa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.060.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2019 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale ai nn. 528 di repertorio, trascritta il 30/07/2019 a Sondrio ai nn. 7203/8910, a favore di aragorn npl 2018 srl, contro soggetti esecutati, derivante da verbale di pignoramento immobili



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, trascritto il 22/02/1978 a Sondrio ai nn. 1591/1745

Soggetto esecutato 3 per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, trascritto il 22/02/1978 a Sondrio ai nn. 1591/1745

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **18/70**, intestata a Moiola Bruno, per lavori di rifacimento e ampliamento fabbricato ad uso abitazione civile, presentata il 09/01/1970, rilasciata il 09/01/1970 con il n. 86 di prot di protocollo

Concessione edilizia N. **29/1986**, intestata a soggetto esecutato 2 e 3, per lavori di cambio di destinazione da abitazione ad uffici, rilasciata il 23/04/1986 con il n. ce 29 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona R2 Tessuto residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne e diversa destinazione d'uso e aggiornamento estratto mappa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 101

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a COSIO VALTELLINO via nazionale 101, della superficie commerciale di **85,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/2 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)

Ufficio a piano terra composto da sala di attesa, n.2 vani ufficio e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 77 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t, intestato a soggetto esecutato 2 e 3
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ufficio a piano terra composto da sala di attesa, n.2 vani ufficio e ripostiglio. L'unità è collegata con scala interna ai locali del piano superiore (sub. 2). Il fabbricato nel suo insieme è composto da 10 unità immobiliari (5 appartamenti, 2 uffici e 3 autorimesse) e livello di finitura media.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	85,75	x	100 %	=	85,75
Totale:	85,75				85,75



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 10 è pari ad € 1100,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,75 x 1.100,00 = **94.325,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.325,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.325,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio VAltellino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	85,75	0,00	94.325,00	94.325,00
				94.325,00 €	94.325,00 €

Riduzione del **30%** per lo stato di occupazione: **€. 28.297,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.027,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.027,50



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 11**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **ufficio** a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **86,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Ufficio a piano primo composto da n.3 vani ufficio, cucina, bagno e balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe u, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 1, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,32 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.466,40
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.466,40
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Valtellina Cheese srl con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/04/2012, con scadenza il 31/03/2024, registrato il 26/04/2012 a Morbegno ai nn. 1007/3/2012 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 14000.

Gli immobili inclusi nel presente lotto, unitamente ai fabbricati di cui ai lotti 2, 3, 9, 10, 1, 17, 18 e 19 sono interessati da contratto di locazione commerciale n. 1007/3/2012; registrato a Morbegno il 26/04/2012 stipulato tra soggetto esecutato 2 e soc. Valtellina Cheese srl il 01/04/2012 (antecedente alla data del pignoramento), con scadenza 31/03/2024 importo dichiarato per il complesso di



immobili euro 14000,00 annui.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73618/22249 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 93/900, a favore di Credito Valtellinese società cooperativa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.420.000,00.

Importo capitale: 1.900.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73623/22254 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 94/900, a favore di Banca popolare di Sondrio scpa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.060.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/10/2006 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 64909/15617 di repertorio, iscritta il 09/10/2006 a Sondrio ai nn. 1839/13533, a favore di Credito VAltellinese società cooperativa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 810.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta sui beni inclusi nei lotti 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 della presente perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2019 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale ai nn. 528 di repertorio, trascritta il 30/07/2019 a Sondrio ai nn. 7203/8910, a favore di aragom npl 2018 srl, contro soggetti esecutati, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 23/05/1991 a firma di Notaio Paolo Rapella ai nn. 17319/2897 di repertorio, trascritto il 15/06/1991 a Sondrio ai nn. 5013/6013

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 17/05/2004), con atto stipulato il 17/05/2004 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 58251 di repertorio, trascritto il 03/06/2004 a Sondrio ai nn. 6130/7611.

Con l'atto di donazione l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà già precedentemente in capo al soggetto esecutato 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Moiola Bruno per la quota di 1/1 usufrutto (fino al 17/05/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 18/70**, intestata a Moiola Bruno, per lavori di rifacimento e ampliamento fabbricato ad uso abitazione civile, presentata il 09/01/1970, rilasciata il 09/01/1970 con il n. 86 di prot di protocollo

Concessione edilizia **N. 29/1986**, intestata a soggetto esecutato 2 e 3, per lavori di cambio di destinazione da abitazione ad uffici, rilasciata il 23/04/1986 con il n. ce 29 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona R2 Tessuto residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne e diverse destinazione d'uso e aggiornamento estratto mappa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 95

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **86,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Ufficio a piano primo composto da n.3 vani ufficio, cucina, bagno e balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe u, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 1, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

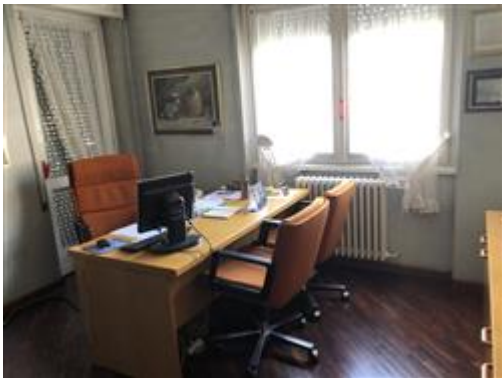
Ufficio a piano primo composto da n.3 vani ufficio, cucina, bagno e balconi. L'unità è collegata con scala interna ai locali del piano inferiore (sub. 1). Il fabbricato nel suo insieme è composto da 10 unità immobiliari (5 appartamenti, 2 uffici e 3 autorimesse) e livello di finitura media.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento/ufficio	81,82	x	100 %	=	81,82
balconi	9,00	x	50 %	=	4,50
Totale:	90,82				86,32



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 11 è pari ad € 1100,00..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,32 x 1.100,00 = 94.952,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 94.952,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 94.952,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio Valtellino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	86,32	0,00	94.952,00	94.952,00
				94.952,00 €	94.952,00 €

Riduzione del **30%** per lo stato di occupazione: €. 28.485,60

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 65.466,40



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.466,40



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 12**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **80,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano primo composto da soggiorno, cucina, n.2 camere, bagno e balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe u, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 1, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.143,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.143,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73618/22249 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 93/900, a favore di Credito Valtellinese società cooperativa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.420.000,00.

Importo capitale: 1.900.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73623/22254 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 94/900, a favore di Banca popolare di Sondrio scpa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.060.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/10/2006 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 64909/15617 di repertorio, iscritta il 09/10/2006 a Sondrio ai nn. 1839/13533, a favore di Credito VAltellinese società cooperativa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 810.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta sui beni inclusi nei lotti 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 della presente perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2019 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale ai nn. 528 di repertorio, trascritta il 30/07/2019 a Sondrio ai nn. 7203/8910, a favore di aragorn npl 2018 srl, contro soggetti esecutati, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 23/05/1991 a firma di Notaio Paolo Rapella ai nn. 17319/2897 di repertorio, trascritto il 15/06/1991 a Sondrio ai nn. 5013/6013

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 17/05/2004), con atto stipulato il 17/05/2004 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 58251 di repertorio, trascritto il 03/06/2004 a Sondrio ai nn. 6130/7611.

Con l'atto di donazione l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà già precedentemente in capo al soggetto esecutato 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Moiola Bruno per la quota di 1/1 usufrutto (fino al 17/05/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 18/70, intestata a Moiola Bruno, per lavori di rifacimento e ampliamento fabbricato ad uso abitazione civile, presentata il 09/01/1970, rilasciata il 09/01/1970 con il n. 86 di prot di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona R2 Tessuto residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne e aperture e aggiornamento estratto mappa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 95

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **80,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano primo composto da soggiorno, cucina, n.2 camere, bagno e balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe u, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 1, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a piano primo composto da soggiorno, cucina, n.2 camere, bagno e balconi. Il fabbricato nel suo insieme è composto da 10 unità immobiliari (5 appartamenti, 2 uffici e 3 autorimesse) e livello di finitura media.

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamentp	76,00	x	100 %	=	76,00
balconi	8,26	x	50 %	=	4,13
Totale:	84,26				80,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 12 è pari ad € 1100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,13 x 1.100,00 = **88.143,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 88.143,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 88.143,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio Valtellino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,13	0,00	88.143,00	88.143,00
				88.143,00 €	88.143,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.143,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.143,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 13**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **86,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno, cucina, n.2 camere, bagno e balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe u, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 2, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,32 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.952,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.952,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'Agenzia delle Entrate non è disponibile il testo del contratto di locazione non essendo stato allegato al momento della registrazione telematica.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73618/22249 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 93/900, a favore di Credito Valtellinese società cooperativa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.420.000,00.

Importo capitale: 1.900.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73623/22254 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 94/900, a favore di Banca popolare di Sondrio scpa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.060.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/10/2006 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 64909/15617 di repertorio, iscritta il 09/10/2006 a Sondrio ai nn. 1839/13533, a favore di Credito VAltellinese società cooperativa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 810.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta sui beni inclusi nei lotti 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 della presente perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2019 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale ai nn. 528 di repertorio, trascritta il 30/07/2019 a Sondrio ai nn. 7203/8910, a favore di aragorn npl 2018 srl, contro soggetti esecutati, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 23/05/1991 a firma di Notaio Paolo Rapella ai nn. 17319/2897 di repertorio, trascritto il 15/06/1991 a Sondrio ai nn. 5013/6013

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 17/05/2004), con atto stipulato il 17/05/2004 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 58251 di repertorio, trascritto il 03/06/2004 a Sondrio ai nn. 6130/7611.

Con l'atto di donazione l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà già precedentemente in capo al soggetto esecutato 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Moiola Bruno per la quota di 1/1 usufrutto (fino al 17/05/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 18/70**, intestata a Moiola Bruno, per lavori di rifacimento e ampliamento fabbricato ad uso abitazione civile, presentata il 09/01/1970, rilasciata il 09/01/1970 con il n. 86 di prot di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona R2 Tessuto residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne e aperture e aggiornamento estratto mappa



Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 95

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **86,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno, cucina, n.2 camere, bagno e balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe u, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 2, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi



di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno, cucina, n.2 camere, bagno e balconi. Il fabbricato nel suo insieme è composto da 10 unità immobiliari (5 appartamenti, 2 uffici e 3 autorimesse) e livello di finitura media.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	81,82	x	100 %	=	81,82
balconi	9,00	x	50 %	=	4,50
Totale:	90,82				86,32

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 13 è pari ad € 1100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,32 x 1.100,00 = **94.952,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.952,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.952,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio VAltellino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,32	0,00	94.952,00	94.952,00
				94.952,00 €	94.952,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.952,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.952,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 14**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **80,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno, cucina, n.2 camere, bagno e balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe u, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 2, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.143,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.143,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73618/22249 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 93/900, a favore di Credito Valtellinese società cooperativa, contro soggetti esegutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.420.000,00.

Importo capitale: 1.900.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73623/22254 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 94/900, a favore di Banca popolare di Sondrio scpa, contro soggetti esegutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.060.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/10/2006 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 64909/15617 di repertorio, iscritta il 09/10/2006 a Sondrio ai nn. 1839/13533, a favore di Credito VAltellinese società cooperativa, contro soggetti esegutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 810.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta sui beni inclusi nei lotti 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 della presente perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2019 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale ai nn. 528 di repertorio, trascritta il 30/07/2019 a Sondrio ai nn. 7203/8910, a favore di aragorn npl 2018 srl, contro soggetti esegutati, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 23/05/1991 a firma di Notaio Paolo Rapella ai nn. 17319/2897 di repertorio, trascritto il 15/06/1991 a Sondrio ai nn. 5013/6013

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 17/05/2004), con atto stipulato il 17/05/2004 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 58251 di repertorio, trascritto il 03/06/2004 a Sondrio ai nn. 6130/7611.

Con l'atto di donazione l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà già precedentemente in capo al soggetto esecutato 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Moiola Bruno per la quota di 1/1 usufrutto (fino al 17/05/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 18/70, intestata a Moiola Bruno, per lavori di rifacimento e ampliamento fabbricato ad uso abitazione civile, presentata il 09/01/1970, rilasciata il 09/01/1970 con il n. 86 di prot di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona R2 Tessuto residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne e aperture e aggiornamento estratto mappa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 95

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **80,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno, cucina, n.2 camere, bagno e balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe u, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 2, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno, cucina, n.2 camere, bagno e balconi. Il fabbricato nel suo insieme è composto da 10 unità immobiliari (5 appartamenti, 2 uffici e 3 autorimesse) e livello di finitura media.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	76,00	x	100 %	=	76,00
balconi	8,26	x	50 %	=	4,13
Totale:	84,26				80,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 14 è pari ad € 1100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,13 x 1.100,00 = **88.143,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 88.143,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 88.143,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio Valtellino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,13	0,00	88.143,00	88.143,00
				88.143,00 €	88.143,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.143,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.143,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 15**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **68,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano terzo (mansarda) composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 260 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe u, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 3, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.559,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.559,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73618/22249 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 93/900, a favore di Credito Valtellinese società cooperativa, contro soggetti esegutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.420.000,00.

Importo capitale: 1.900.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73623/22254 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 94/900, a favore di Banca popolare di Sondrio scpa, contro soggetti esegutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.060.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/10/2006 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 64909/15617 di repertorio, iscritta il 09/10/2006 a Sondrio ai nn. 1839/13533, a favore di Credito VAltellinese società cooperativa, contro soggetti esegutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 810.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta sui beni inclusi nei lotti 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 della presente perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2019 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale ai nn. 528 di repertorio, trascritta il 30/07/2019 a Sondrio ai nn. 7203/8910, a favore di aragorn npl 2018 srl, contro soggetti esegutati, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 23/05/1991 a firma di Notaio Paolo Rapella ai nn. 17319/2897 di repertorio, trascritto il 15/06/1991 a Sondrio ai nn. 5013/6013

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 17/05/2004), con atto stipulato il 17/05/2004 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 58251 di repertorio, trascritto il 03/06/2004 a Sondrio ai nn. 6130/7611.

Con l'atto di donazione l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà già precedentemente in capo al soggetto esecutato 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Moiola Bruno per la quota di 1/1 usufrutto (fino al 17/05/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 18/70, intestata a Moiola Bruno, per lavori di rifacimento e ampliamento fabbricato ad uso abitazione civile, presentata il 09/01/1970, rilasciata il 09/01/1970 con il n. 86 di prot di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona R2 Tessuto residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne e aperture e aggiornamento estratto mappa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 95

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **68,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano terzo (mansarda) composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 260 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe u, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 3, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a piano terzo (mansarda) composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone. Il fabbricato nel suo insieme è composto da 10 unità immobiliari (5 appartamenti, 2 uffici e 3 autorimesse) e livello di finitura media.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	61,76	x	100 %	=	61,76
balcone	13,86	x	50 %	=	6,93
Totale:	75,62				68,69

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 15 è pari ad € 1100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,69 x 1.100,00 = 75.559,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 75.559,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 75.559,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio Valtellino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	68,69	0,00	75.559,00	75.559,00
				75.559,00 €	75.559,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.559,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.559,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 16**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **61,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano terzo (mansarda) composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 260 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe u, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 3, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.509,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.509,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Pruska Mariola Barbara con contratto di affitto tipo 1+1, stipulato il 01/06/2008, con scadenza il 31/05/2021, registrato il 11/06/2008 a Morbegno ai nn. 1286/3/2008 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4080,00.

Alla data odierna il contratto di locazione non risulta rinnovato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73618/22249 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 93/900, a favore di Credito Valtellinese società cooperativa, contro soggetti eseguiti, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.420.000,00.

Importo capitale: 1.900.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73623/22254 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 94/900, a favore di Banca popolare di Sondrio scpa, contro soggetti eseguiti, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.060.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/10/2006 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 64909/15617 di repertorio, iscritta il 09/10/2006 a Sondrio ai nn. 1839/13533, a favore di Credito VAltellinese società cooperativa, contro soggetti eseguiti, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 810.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta sui beni inclusi nei lotti 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 della presente perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2019 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale ai nn. 528 di repertorio, trascritta il 30/07/2019 a Sondrio ai nn. 7203/8910, a favore di aragorn npl 2018 srl, contro soggetti eseguiti, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 23/05/1991 a firma di Notaio Paolo Rapella ai nn. 17319/2897 di repertorio, trascritto il 15/06/1991 a Sondrio ai nn. 5013/6013

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 17/05/2004), con atto stipulato il 17/05/2004 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 58251 di repertorio, trascritto il 03/06/2004 a Sondrio ai nn. 6130/7611.

Con l'atto di donazione l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà già precedentemente in capo al soggetto esecutato 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Moiola Bruno per la quota di 1/1 usufrutto (fino al 17/05/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **18/70**, intestata a Moiola Bruno, per lavori di rifacimento e ampliamento fabbricato ad uso abitazione civile, presentata il 09/01/1970, rilasciata il 09/01/1970 con il n. 86 di prot di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona R2 Tessuto residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne e aperture e aggiornamento estratto mappa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 95

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **61,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano terzo (mansarda) composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 260 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe u, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 3, intestato a soggetto executato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a piano terzo (mansarda) composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone. Il fabbricato nel suo insieme è composto da 10 unità immobiliari (5 appartamenti, 2 uffici e 3 autorimesse) e livello di finitura media.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	52,57	x	100 %	=	52,57
balcone	18,25	x	50 %	=	9,13
Totale:	70,82				61,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 16 è pari ad € 1100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,70 x 1.100,00 = 67.870,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 67.870,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 67.870,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio Valtellino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	61,70	0,00	67.870,00	67.870,00
				67.870,00 €	67.870,00 €

Riduzione del 30% per lo stato di occupazione:	€. 20.361,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.509,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.509,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 17**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **box singolo** a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **13,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
Autorimessa a piano terra accessibile dall'esterno del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: T, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.728,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.728,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Valtellina Cheese srl con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/04/2012, con scadenza il 31/03/2024, registrato il 26/04/2012 a Morbegno ai nn. 1007/3/2012 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 14000.

Gli immobili inclusi nel presente lotto, unitamente ai fabbricati di cui ai lotti 2, 3, 9, 10, 11, 1, 18 e 19 sono interessati da contratto di locazione commerciale n. 1007/3/2012 registrato a Morbegno il 26/04/2012 stipulato tra soggetto esecutato 2 e soc. Valtellina Cheese srl il 01/04/2012 (antecedente alla data del pignoramento), con scadenza 31/03/2024 importo dichiarato per il complesso di immobili euro 14000,00 annui.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73618/22249 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 93/900, a favore di Credito Valtellinese società cooperativa, contro soggetti eseguiti, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.420.000,00.

Importo capitale: 1.900.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73623/22254 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 94/900, a favore di Banca popolare di Sondrio scpa, contro soggetti eseguiti, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.060.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/10/2006 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 64909/15617 di repertorio, iscritta il 09/10/2006 a Sondrio ai nn. 1839/13533, a favore di Credito VAltellinese società cooperativa, contro soggetti eseguiti, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 810.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta sui beni inclusi nei lotti 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 della presente perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2019 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale ai nn. 528 di repertorio, trascritta il 30/07/2019 a Sondrio ai nn. 7203/8910, a favore di aragorn npl 2018 srl, contro soggetti eseguiti, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 23/05/1991 a firma di Notaio Paolo Rapella ai nn. 17319/2897 di repertorio, trascritto il 15/06/1991 a Sondrio ai nn. 5013/6013

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 17/05/2004), con atto stipulato il 17/05/2004 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 58251 di repertorio, trascritto il 03/06/2004 a Sondrio ai nn. 6130/7611.

Con l'atto di donazione l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà già precedentemente in capo al soggetto esecutato 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Moiola Bruno per la quota di 1/1 usufrutto (fino al 17/05/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **18/70**, intestata a Moiola Bruno, per lavori di rifacimento e ampliamento fabbricato ad uso abitazione civile, presentata il 09/01/1970, rilasciata il 09/01/1970 con il n. 86 di prot di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona R2 Tessuto residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 95

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **13,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
Autorimessa a piano terra accessibile dall'esterno del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: T, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa a piano terra accessibile dall'esterno del fabbricato. Il fabbricato nel suo insieme è



composto da 10 unità immobiliari (5 appartamenti, 2 uffici e 3 autorimesse) e livello di finitura media.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	13,80	x	100 %	=	13,80
Totale:	13,80				13,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 17 è pari ad € 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,80 x 800,00 = **11.040,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.040,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio Valtellino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	13,80	0,00	11.040,00	11.040,00
				11.040,00 €	11.040,00 €

Riduzione del 30% per lo stato di occupazione:	€. 3.312,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.728,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.728,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 18**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **11,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Autorimessa a piano terra accessibile dal corsello box nell'angolo nord-est del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: T, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.552,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.552,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Valtellina Cheese srl con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/04/2012, con scadenza il 31/03/2024, registrato il 26/04/2012 a Morbegno ai nn. 1007/3/2012 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 14000.

Gli immobili inclusi nel presente lotto, unitamente ai fabbricati di cui ai lotti 2, 3, 9, 10, 11, 17, 1 e 19 sono interessati da contratto di locazione commerciale n. 1007/3/2012 registrato a Morbegno il 26/04/2012 stipulato tra soggetto esecutato 2 e soc. Valtellina Cheese srl il 01/04/2012 (antecedente alla data del pignoramento), con scadenza 31/03/2024 importo dichiarato per il complesso di immobili euro 14000,00 annui.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73618/22249 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 93/900, a favore di Credito Valtellinese società cooperativa, contro soggetti esegutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.420.000,00.

Importo capitale: 1.900.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73623/22254 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 94/900, a favore di Banca popolare di Sondrio scpa, contro soggetti esegutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.060.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/10/2006 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 64909/15617 di repertorio, iscritta il 09/10/2006 a Sondrio ai nn. 1839/13533, a favore di Credito VAltellinese società cooperativa, contro soggetti esegutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 810.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta sui beni inclusi nei lotti 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 della presente perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2019 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale ai nn. 528 di repertorio, trascritta il 30/07/2019 a Sondrio ai nn. 7203/8910, a favore di aragorn npl 2018 srl, contro soggetti esegutati, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 23/05/1991 a firma di Notaio Paolo Rapella ai nn. 17319/2897 di repertorio, trascritto il 15/06/1991 a Sondrio ai nn. 5013/6013

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 17/05/2004), con atto stipulato il 17/05/2004 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 58251 di repertorio, trascritto il 03/06/2004 a Sondrio ai nn. 6130/7611.

Con l'atto di donazione l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà già precedentemente in capo al soggetto esecutato 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Moiola Bruno per la quota di 1/1 usufrutto (fino al 17/05/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **18/70**, intestata a Moiola Bruno, per lavori di rifacimento e ampliamento fabbricato ad uso abitazione civile, presentata il 09/01/1970, rilasciata il 09/01/1970 con il n. 86 di prot di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona R2 Tessuto residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 95

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **11,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
Autorimessa a piano terra accessibile dal corsello box nell'angolo nord-est del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: T, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa a piano terra accessibile dal corsello box nell'angolo nord-est del fabbricato. Il



fabbricato nel suo insieme è composto da 10 unità immobiliari (5 appartamenti, 2 uffici e 3 autorimesse) e livello di finitura media.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	11,70	x	100 %	=	11,70
Totale:	11,70				11,70

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 18 è pari ad € 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,70 x 800,00 = **9.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.360,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio Valtellino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	11,70	0,00	9.360,00	9.360,00
				9.360,00 €	9.360,00 €

Riduzione del **30%** per lo stato di occupazione: **€. 2.808,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.552,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.552,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 19**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **box singolo** a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Autorimessa a piano terra accessibile dal corsello box nell'angolo nord-est del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: T, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.280,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.280,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Valtellina Cheese srl con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/04/2012, con scadenza il 31/03/2024, registrato il 24/04/2012 a Morbegno ai nn. 1007/3/2012 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 14000.

Gli immobili inclusi nel presente lotto, unitamente ai fabbricati di cui ai lotti 2, 3, 9, 10, 11, 17, 18 e 1 sono interessati da contratto di locazione commerciale n. 1007/3/2012 registrato a Morbegno il 26/04/2012 stipulato tra soggetto esecutato 2 e soc. Valtellina Cheese srl il 01/04/2012 (antecedente alla data del pignoramento), con scadenza 31/03/2024 importo dichiarato per il complesso di



immobili euro 14000,00 annui.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/10/2006 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 64909/15617 di repertorio, iscritta il 09/10/2006 a Sondrio ai nn. 1839/13533, a favore di Credito VAltellinese società cooperativa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: 810.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta sui beni inclusi nei lotti 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 della presente perizia

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73618/22249 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 93/900, a favore di Credito Valtellinese società cooperativa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.420.000,00.

Importo capitale: 1.900.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73623/22254 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 94/900, a favore di Banca popolare di Sondrio scpa, contro soggetti esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.060.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2019 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale ai nn. 528 di repertorio, trascritta il 30/07/2019 a Sondrio ai nn. 7203/8910, a favore di aragorn npl 2018 srl, contro soggetti esecutati, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 23/05/1991 a firma di Notaio Paolo Rapella ai nn. 17319/2897 di repertorio, trascritto il 15/06/1991 a Sondrio ai nn. 5013/6013

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 17/05/2004), con atto stipulato il 17/05/2004 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 58251 di repertorio, trascritto il 03/06/2004 a Sondrio ai nn. 6130/7611.

Con l'atto di donazione l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà già precedentemente in capo al soggetto esecutato 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Moiola Bruno per la quota di 1/1 usufrutto (fino al 17/05/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 18/70**, intestata a Moiola Bruno, per lavori di rifacimento e ampliamento fabbricato ad uso abitazione civile, presentata il 09/01/1970, rilasciata il 09/01/1970 con il n. 86 di prot di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona R2 Tessuto residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 95

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Autorimessa a piano terra accessibile dal corsello box nell'angolo nord-est del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 113 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: T, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada-mapp.851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi



di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa a piano terra accessibile dal corsello box nell'angolo nord-est del fabbricato. Il fabbricato nel suo insieme è composto da 10 unità immobiliari (5 appartamenti, 2 uffici e 3 autorimesse) e livello di finitura media.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 19 è pari ad € 800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 800,00 = **10.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio Valtellino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	13,00	0,00	10.400,00	10.400,00
				10.400,00 €	10.400,00 €

Riduzione del **30%** per lo stato di occupazione: **€. 3.120,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.280,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.280,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a COSIO VALTELLINO, della superficie commerciale di **3.119,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
Trattasi di terreni ubicati in zona agricola attualmente boscati.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1470, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 2,66 €, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.26-27-30-sentiero-mapp.25-24
- foglio 38 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1640, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 2,96 €, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): sentiero-mapp.70-sentiero-mapp.68
- foglio 38 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 9, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): sentiero-mapp.74-71

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.119,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.207,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.207,00
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73618/22249 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 93/900, a favore di Credito Valtellinese società cooperativa, contro soggetti eseguiti, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.420.000,00.

Importo capitale: 1.900.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73623/22254 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 94/900, a favore di Banca popolare di Sondrio scpa, contro soggetti eseguiti, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.060.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2019 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale ai nn. 528 di repertorio, trascritta il 30/07/2019 a Sondrio ai nn. 7203/8910, a favore di aragorn npl 2018 srl, contro soggetti eseguiti, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 08/08/1985 a firma di Notaio Adolfo Greco ai nn. 87271/27293 di repertorio, trascritto il 30/08/1985 a Sondrio ai nn. 5341/6521.

Diritto di usufrutto non cancellato, si è consolidato alla nuda proprietà per avvenuto decesso

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona AGV Ambiti agricoli di versante

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza cancellazione diritto di usufrutto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: voltura catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- voltura catastale: €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni



BENI IN COSIO VALTELLINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a COSIO VALTELLINO, della superficie commerciale di **3.119,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
Trattasi di terreni ubicati in zona agricola attualmente boscati.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1470, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 2,66 €, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.26-27-30-sentiero-mapp.25-24
- foglio 38 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1640, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 2,96 €, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): sentiero-mapp.70-sentiero-mapp.68
- foglio 38 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 9, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): sentiero-mapp.74-71

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni ubicati in zona agricola attualmente boscati. I 3 mappali risultano essere adiacenti tra loro divisi da sentiero comunale. Gli immobili oggetto di perizia non sono raggiungibili da strada carrabile.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp 28	1.470,00	x	100 %	=	1.470,00
mapp 69	1.640,00	x	100 %	=	1.640,00
mapp 73	9,00	x	100 %	=	9,00
Totale:	3.119,00				3.119,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi di mercato effettuata è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 20 è pari ad € 3,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.119,00 x 3,00 = 9.357,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.357,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.357,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio Valtellino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.119,00	0,00	9.357,00	9.357,00
				9.357,00 €	9.357,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 150,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 9.207,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali

€ 0,00



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.207,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2019

LOTTO 21**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A capannone industriale a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **378,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
Porzione di fabbricato ubicata al piano terra ed interrato con destinazione d'uso artigianale (mapp 194 sub 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 194 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.404,76 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: s1-t, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp. 871-193

Immobile costruito nel 1964.

B box doppio a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **84,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
Il presente corpo è costituito da fabbricato ad uso autorimessa distinto al mapp. 430.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 430 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 48,86 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 871-250-192-90
- foglio 26 particella 430 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 97,71 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 871-250-192-90

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

C terreno artigianale a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **488,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
Trattasi di terreni in area urbanistica artigianale/residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 871 (catasto terreni), qualita/classe fu d accert, superficie 274, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp 194-1485-1483-430-190
- foglio 26 particella 1483 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 214, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 430-871-1484-192



D appartamento a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **80,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano primo composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 194 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 1, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.1485-871-190-193

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

E appartamento a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **76,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano primo composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 194 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 1, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.1485-871-190-193

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

F appartamento a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **80,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 194 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 2, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.1485-871-190-193

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

G appartamento a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **84,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 194 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 2, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.1485-871-190-193

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

H appartamento a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **91,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)



Appartamento a piano terzo (sottotetto) composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 194 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 3, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.1485-871-190-193

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

I rustico a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **299,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Trattasi in precaria condizioni, non agibile e non accessibile, privo di impianti e finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t-1. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 193 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: via nazionale, piano: s1-t-1, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.194-190-300

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.663,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 595.036,80
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 595.036,80
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Allo stato attuale gli immobili inclusi nel presente lotto risultano liberi, ad eccezione dell'immobile incluso nel corpo E che risulta occupato da Osiegebe Jerry con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/03/2019, con scadenza il 28/02/2023, registrato il 29/03/2019 a Morbegno ai nn. 647 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3240,00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/08/2003 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 56026 di repertorio, iscritta il 25/08/2003 a Sondrio ai nn. 1332/10713, a favore di Banca Popolare di Sondrio scpa, contro soggetti esegutati 1 e 2 , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno.

Ipoteca iscritta sui beni inclusi nei lotti 2-3-4-5-6-7-8 della presente perizia

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/08/2003 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 56027 di repertorio, iscritta il 25/08/2003 a Sondrio ai nn. 1333/10713, a favore di Credito Valtellinese scrl, contro soggetti esegutati 1 e 2 , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

Ipoteca iscritta sui beni inclusi nei lotti 2-3-4-5-6-7-8 della presente perizia

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73618/22249 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 93/900, a favore di Credito Valtellinese società cooperativa, contro soggetti esegutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.420.000,00.

Importo capitale: 1.900.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 73623/22254 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 a SONDrio ai nn. 94/900, a favore di Banca popolare di Sondrio scpa, contro soggetti esegutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.060.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Sono oggetto di ipoteca tutti i beni oggetto di perizia ed anche altri beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2019 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale ai nn. 528 di repertorio, trascritta il 30/07/2019 a Sondrio ai nn. 7203/8910, a favore di aragorn npl 2018 srl, contro soggetti esegutati, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 08/08/1985 a firma di Notaio Adolfo Greco ai nn. 87271/27293 di repertorio, trascritto il 30/08/1985 a Sondrio ai nn. 5341/6521.

Il titolo è riferito solamente a immobili corpo B-C-D-E-F-G-H.

Diritto di usufrutto non cancellato, si è consolidato alla nuda proprietà per avvenuto decesso

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 08/08/1986 a firma di Notaio Alberto Barone ai nn. 3759 di repertorio, trascritto il 02/09/1956 a Sondrio ai nn. 5106/6397.

Il titolo è riferito solamente a immobili corpo I

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 23/12/1974 a firma di Notaio Adolfo Greco ai nn. 54345/18178 di repertorio, trascritto il 20/01/1975 a Sondrio ai nn. 539/613.

Il titolo è riferito solamente a immobili corpo A.

Diritto di usufrutto non cancellato, si è consolidato alla nuda proprietà per avvenuto decesso

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 21/64**, intestata a Moiola Ezio, per lavori di realizzazione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 20/03/1964, rilasciata il 06/04/1964 con il n. pe 21/64 di protocollo, agibilità del 03/12/1964 con il n. 122/1964 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili corpo A-D-E-F-G-H

Autorizzazione edilizia **N. 6664/95**, intestata a soggetto esecutato 2, per lavori di manutenzione straordinaria per sostituzione manto di copertura, presentata il 14/03/1995, rilasciata il 01/04/1995 con il n. 43/95 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili corpo I



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona R2 Tessuto residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38. Il titolo è riferito solamente al immobili corpo A-B-D-E-F-G-H-I e mapp.871

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 35 DEL 13/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto produttivo artigianale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 42. Il titolo è riferito solamente al mapp 1483

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a mapp 194 sub 2

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - assenza nei titoli abilitativi del vano cella interrato sottostante il mappale 871 (riferimento planimetria mapp. 194 sub. 1); - non è stato reperito alcun titolo relativo al mapp 430;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- permesso di costruire in sanatoria: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni
Questa situazione è riferita solamente a mapp 194 sub 1 e mapp 430

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria
L'immobile risulta **conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a mapp 194 sub 6

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mapp 194 sub 2

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nella distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mapp 194 sub 6

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza cancellazione diritto di usufrutto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: voltura catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- voltura catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 70

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **378,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Porzione di fabbricato ubicata al piano terra ed interrato con destinazione d'uso artigianale (mapp 194 sub 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 194 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.404,76 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: s1-t, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp. 871-193

Immobile costruito nel 1964.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato ubicata al piano terra ed interrato con destinazione d'uso artigianale (mapp 194 sub 1) costituito da: vano cella principale sottostrante l'area esterna mapp 871, n.4 cantine per la stagionatura dei formaggi, caldaia e corridoi a piano interrato; vano celle/deposito al piano terra. Si precisa che i piani sono collegati con montacarichi.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*



Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano interrato mapp 194 sub 1	398,00	x	60 %	=	238,80
piano terra mapp 194 sub 1	140,00	x	100 %	=	140,00
Totale:	538,00				378,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonchè dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 21 corpo A è pari ad € 500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 378,80 x 500,00 = 189.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 189.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 189.400,00

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 70

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B



box doppio a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **84,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
Il presente corpo è costituito da fabbricato ad uso autorimessa distinto al mapp. 430.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 430 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 48,86 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 871-250-192-90
- foglio 26 particella 430 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 97,71 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 871-250-192-90

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente corpo è costituito da fabbricato ad uso autorimessa distinto al mapp. 430 caratterizzato da n.3 garage con accesso diretto dell'area 871 esterna al cancello dell'attività artigianale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa mapp 430 sub 1	28,80	x	100 %	=	28,80
autorimessa mapp 430 sub 2	56,10	x	100 %	=	56,10
Totale:	84,90				84,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 21 corpo B è pari ad € 500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,90	x	500,00	=	42.450,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 42.450,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 42.450,00
---	---------------------

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 70

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno artigianale a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **488,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Trattasi di terreni in area urbanistica artigianale/residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 871 (catasto terreni), qualita/classe fu d accert, superficie 274, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp 194-1485-1483-430-190
- foglio 26 particella 1483 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 214, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a soggetto esecutato 2
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 430-871-1484-192





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni in area urbanistica artigianale/residenziale di pertinenza agli immobili inclusi nel presente lotto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp 871	274,00	x	100 %	=	274,00
mapp 1483	214,00	x	100 %	=	214,00
Totale:	488,00				488,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi di mercato effettuata è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 21 corpo C è pari ad € 75,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 488,00 x 75,00 = **36.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.600,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 36.600,00

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 70

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **80,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano primo composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 194 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 1, intestato a soggetto esecutato 2

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.1485-871-190-193

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a piano primo composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e balcone. Il fabbricato nel suo insieme è composto da 6 unità immobiliari (5 appartamenti e unità a destinazione d'uso artigianale) e livello di finitura medio basse privo di interventi di manutenzione recenti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*



Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	77,70	x	100 %	=	77,70
balcone	5,20	x	50 %	=	2,60
Totale:	82,90				80,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 21 corpo D è pari ad € 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,30 x 800,00 = 64.240,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 64.240,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 64.240,00

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 70

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **76,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano primo composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 194 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 1, intestato a soggetto esecutato 2

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.1485-871-190-193

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a piano primo composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e balcone. Il fabbricato nel suo insieme è composto da 6 unità immobiliari (5 appartamenti e unità a destinazione d'uso artigianale) e livello di finitura medio basse privo di interventi di manutenzione recenti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	73,44	x	100 %	=	73,44
balcone	5,20	x	50 %	=	2,60
Totale:	78,64				76,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 21 corpo E è pari ad € 800,00.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,04 x 800,00 = 60.832,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 60.832,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 60.832,00

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 70

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO F

appartamento a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **80,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 194 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 2, intestato a soggetto esecutato 2

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.1485-871-190-193

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Appartamento a piano secondo composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e balcone. Il fabbricato nel suo insieme è composto da 6 unità immobiliari (5 appartamenti e unità a destinazione d'uso artigianale) e livello di finitura medio basse privo di interventi di manutenzione recenti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	77,70	x	100 %	=	77,70
balcone	5,20	x	50 %	=	2,60
Totale:	82,90				80,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 21 corpo F è pari ad € 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,30 x 800,00 = 64.240,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 64.240,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 64.240,00

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 70

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO G

appartamento a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **84,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e balcone.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 194 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 2, intestato a soggetto esecutato 2
- Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.1485-871-190-193

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e balcone. Il fabbricato nel suo insieme è composto da 6 unità immobiliari (5 appartamenti e unità a destinazione d'uso artigianale) e livello di finitura medio basse privo di interventi di manutenzione recenti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	81,70	x	100 %	=	81,70
balconi	5,20	x	50 %	=	2,60
Totale:	86,90				84,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 21 corpo G è pari ad € 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,30 x 800,00 = **67.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.440,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.440,00**

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 70

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO H

appartamento a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **91,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano terzo (sottotetto) composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 194 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 3, intestato a soggetto esecutato 2

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.1485-871-190-193

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a piano terzo (sottotetto) composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e sottotetto. Il fabbricato nel suo insieme è composto da 6 unità immobiliari (5 appartamenti e unità a destinazione d'uso artigianale) e livello di finitura medio basse privo di interventi di manutenzione recenti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	73,66	x	100 %	=	73,66
soffitta	59,50	x	30 %	=	17,85
Totale:	133,16				91,51

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 21 corpo H è pari ad € 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,51 x 800,00 = 73.208,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 73.208,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 73.208,00

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA NAZIONALE 70

RUSTICO



DI CUI AL PUNTO I

rustico a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **299,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Trattasi in precaria condizioni, non agibile e non accessibile, privo di impianti e finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t-1. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 193 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: via nazionale, piano: s1-t-1, intestato a soggetto esecutato 2

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.194-190-300

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

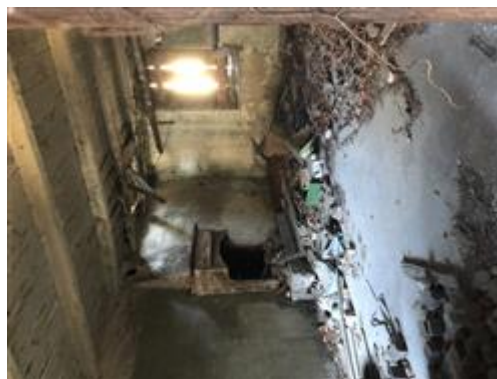


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi in precaria condizioni, non agibile e non accessibile, privo di impianti e finiture. E' disposto su tre livelli.



CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano seminterrato	99,00	x	100 %	=	99,00
piano terra	99,00	x	100 %	=	99,00
piano primo	99,00	x	100 %	=	99,00
terreno pertinenziale	40,00	x	5 %	=	2,00
Totale:	337,00				299,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per l'immobile al lotto 21 corpo I è pari ad € 300,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 299,00 x 300,00 = **89.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 89.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 89.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio Valtellino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	378,80	0,00	189.400,00	189.400,00
B	box doppio	84,90	0,00	42.450,00	42.450,00
C	terreno artigianale	488,00	0,00	36.600,00	36.600,00
D	appartamento	80,30	0,00	64.240,00	64.240,00
E	appartamento	76,04	0,00	60.832,00	60.832,00
F	appartamento	80,30	0,00	64.240,00	64.240,00
G	appartamento	84,30	0,00	67.440,00	67.440,00
H	appartamento	91,51	0,00	73.208,00	73.208,00
I	rustico	299,00	0,00	89.700,00	89.700,00
				688.110,00 €	688.110,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

si applica riduzione del 12% del valore totale considerando che gli immobili dei corpi A, B ed E sono occupati.

Si precisa che il 12% è un deprezzamento medio dell'intero lotto che corrisponde circa al 30% del valore dei soli corpi A, B ed E come già deprezzati nella perizia precedente.

Riduzione del **12%** per lo stato di occupazione: **€. 82.573,20**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 595.036,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 595.036,80**



data 08/11/2024

il tecnico incaricato
Luca Martocchi

